Registre de Commerce et des Sociétés
B150333 - L140137730
déposé le 01/08/2014

MENTION

Nom de la Société OLOS FUND S.C.A.,SICAV-FIS
Siège social : 1, rue Peternelchen L-2370 Howald
N° du Registre de Commerce : B 150333
N° CDO : 592

Les comptes annuels au : 31/12/2013
Ont été déposés au registre de commerce et des sociétés.

Pour mention aux fins de publication au Mémorial, Recueil Spécial des Sociétés et Associations.

Pour la société
Signature :

Registre de Commerce et des Sociétés
B150333 - L140137730
enregistré et déposé le 01/08/2014

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Une société d'investissement immobilier

Société en Commandite par Actions (« S.C.A. »)
de droit luxembourgeois

Etats financiers globalisés audités pour l'exercice du 1 janvier 2013 au 31 décembre 2013

R.C.S. Luxembourg B 150 333

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Table des matières

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Organes et prestataires

Siège social 1, rue Peternelchen L-2370 Howald (Hesperange) **Associé-Gérant (associé commandité)** OLOS MANAGEMENT S.A. 1, rue Peternelchen L-2370 Howald (Hesperange) **Administrateurs de l'Associé-Gérant** M. André Wilwert, Associé-gérant de Wconseil, **Président du Conseil d'Administration** M. Flavio Becca, Administrateur Délégué de T-Comalux S.A, **administrateur délégué** M. Eric Lux, Administrateur Délégué d'Ikogest, **administrateur délégué** M. Romain Bontemps, Associé de Grant Thornton Weber & Bontemps, **administrateur** **Secrétaire Général de l'Associé-Gérant** M. Marc Streibel, employé privé **Conseillers en Investissement** IKOGEST, société anonyme 1, rue Peternelchen L – 2370 Howald (Hesperange) T-COMALUX S.A., société anonyme (PROMOBE S.A. absorbée par T-COMALUX S.A. avec effet au 01/01/2014) 1, rue Peternelchen L – 2370 Howald (Hesperange)	**Banque Dépositaire, Agent d'Enregistrement et de Transfert et Agent Payeur** CBP Quilvest – Compagnie de Banque Privée Quilvest S.A., société anonyme 7, rue Thomas Edison L-1445 Strassen, Luxembourg **Agent Administratif Central** Grant Thornton ABAX Investment Services S.A., société anonyme 7A, rue Thomas Edison L-1445 Strassen, Luxembourg **Réviseur d'Entreprises Agréé** PricewaterhouseCoopers, Société Coopérative 400, route d'Esch L-1471 Luxembourg **Expert Indépendant (principal)** DTZ Winssinger & Associates 166, Chaussée de la Hulpe B-1170 Bruxelles **Comité Consultatif** M. Guy Rosseljong, Directeur Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat M. Daniel Gillard, employé privé M. Marc Streibel, employé privé M. Arnaud Gamarra, employé privé **Conseiller Juridique au Luxembourg** Linklaters LLP 35, Avenue John F. Kennedy L-1011 Luxembourg

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Informations générales

La Société est une société d'investissement à capital variable (« SICAV ») constituée selon les lois modifiées du 13 février 2007 et du 10 août 1915, établie pour une durée illimitée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions (« SCA »), sous la dénomination sociale de OLOS FUND, S.C.A., SICAV-FIS, (« la Société ») le 16 décembre 2009 et avec un capital initial fixé à 1.250.000 €.

En tant que société en commandite par actions, la Société possède deux catégories différentes d'Actionnaires:

- L'Associé Gérant qui est responsable de la gestion de la Société et de ses Compartiments, le cas échéant, pour des Compartiments spécifiques, conjointement avec un Associé Cogérant spécifique à chaque Compartiment concerné;
- Les associés commanditaires dont la responsabilité est limitée au montant de leur investissement respectif dans la Société et qui ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la Société. La Société peut avoir un nombre illimité d'Actionnaires à responsabilité limitée. Leurs droits dans la Société sont exprimés sous la forme d'Actions Ordinaires. Lesdites Actions Ordinaires seront proposées aux investisseurs.

L'Associé Gérant est OLOS MANAGEMENT S.A., une société anonyme constituée selon les lois luxembourgeoises le 16 décembre 2009 et ayant un capital social de 125.000 €. Les Statuts de l'Associé Gérant ont fait l'objet d'une publication le 25 janvier 2010 dans le Mémorial et ont été déposés au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg où ils sont disponibles à des fins de consultation (des copies sont délivrées sur demande par les personnes en charge du registre contre le paiement des droits applicables). Les numéros d'immatriculation de la Société et de l'Associé Gérant auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sont respectivement B-150.333 et B-150.330. L'information relative aux Associés Cogérants se trouve dans les Suppléments des Compartiments concernés insérés au Mémorandum de Placement Privé.

Le capital social de la Société correspond à tout moment à la Valeur Nette d'Inventaire totale de ses Compartiments telle que déterminée selon le Mémorandum de Placement Privé et les Statuts. Le capital social de la Société est représenté par des Actions sans mention de valeur nominale. Les variations du capital social seront effectuées sans publication officielle, ni enregistrement auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg conformément aux règles applicables aux sociétés d'investissement à capital variable. Le capital souscrit de la Société et les primes d'émission, le cas échéant, ne peuvent pas être inférieurs à 1.250.000 €, minimum qui doit être atteint dans un délai de 12 mois à compter de l'enregistrement de la Société sur la liste officielle des Fonds d'Investissement Spécialisés.

Informations générales (suite)

La Société est créée pour une durée indéterminée. Cependant, chaque Compartiment de la Société peut être lancé, pour une durée déterminée, telle que précisée dans le Supplément du Compartiment concerné inséré au Mémorandum de Placement Privé.

La Société est une société d'investissement à capital variable (« SICAV »). La Société est constituée sous la forme d'une société à Compartiments multiples, c'est-à-dire composée de plusieurs Compartiments différents. Chaque Compartiment représente un panier distinct d'actifs (investis conformément à la politique d'investissement propre au Compartiment concerné) et de passifs, auquel sont adossées une ou plusieurs Classes d'Actions.

La Société est une société fermée d'investissement à capital variable dans la mesure où les Actions ne sont pas remboursables à la demande des Actionnaires, sauf indication contraire dans le Supplément du Compartiment concerné inséré au Mémorandum de Placement Privé. Par ailleurs, l'Associé Gérant, le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision, peut décider à titre permanent de ne pas offrir d'Actions.

La Valeur Nette d'Inventaire (VNI) est calculée au Jour d'Evaluation et à la fréquence tels que déterminés par l'Associé-Gérant, le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision de temps à autre, mais au moins une fois par an le 31 décembre. La date et la fréquence déterminées sont spécifiées dans le Mémorandum de Placement Privé.

La VNI de chaque Compartiment, respectivement les Actions de chaque Classe représentant chaque Compartiment, sera exprimée dans la Devise de Référence du Compartiment concerné, respectivement de la Classe d'Actions concernée.



Rapport d'audit

Aux Actionnaires de
OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Nous avons effectué l'audit des états financiers globalisés de l'ensemble des compartiments de OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS (le « Fonds »), comprenant l'état globalisé du patrimoine et l'état globalisé du portefeuille des actifs immobiliers au 31 décembre 2013, ainsi que l'état globalisé des changements de l'actif net pour l'exercice clos à cette date et l'annexe contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives aux états financiers.

Responsabilité du Conseil d'Administration de la société de gestion pour les états financiers

Le Conseil d'Administration de la société de gestion est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux prescriptions légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg ainsi que d'un contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Réviseur d'entreprises agréé

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement du Réviseur d'entreprises agréé, de même que l'évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation, le Réviseur d'entreprises agréé prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration de la société de gestion, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 400 Route d'Esch, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, www.pwc.lu

Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518



Opinion

A notre avis, les états financiers donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble des compartiments de OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS au 31 décembre 2013, ainsi que du résultat globalisé de leurs opérations et des changements de l'actif net pour l'exercice clos à cette date, conformément aux prescriptions légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Paragraphe d'observation

Nous attirons l'attention sur la note 5 aux états financiers qui décrit l'incertitude relative au refinancement des dettes envers les établissements de crédits remboursables endéans douze mois et son impact sur la continuité d'exploitation du Fonds. Notre opinion ne comporte pas de réserve à l'égard de ce point.

Autre sujet

Faute d'approbation, le Conseil d'Administration de l'Associé Gérant n'a pas émis le rapport d'activité du Fonds tel que requis par la loi luxembourgeoise. Par conséquent, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur son contenu.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Représentée par

Luxembourg, le 30 juin 2014

Amaury Evrard

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Etat globalisé du patrimoine des Compartiments 1, 2, 3, 4, et 6

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Etat globalisé du patrimoine des Compartiments 1, 2, 3, 4, et 6
au 31 décembre 2013
(exprimé en EUR)

Actif	Note(s)	31.12.2013	31.12.2012
1. Valeur des investissements évalués à la Juste Valeur			
Prix d'achat ou de revient des terrains et constructions	4	503.056.037,60	510.257.528,30
Ecarts d'évaluation	4	187.185.960,92	178.365.862,80
2. Participations financières		5.812.500,00	5.812.500,00
3. Créances sur des entreprises liées et sur les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation			
3.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an		540.086,13	522.516,27
4. Créances sur la réalisation et la location d'Actifs Immobiliers			
4.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		5.705.396,16	1.684.020,32
5. Autres Créances			
5.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		7.518.125,97	10.597.455,88
6. Trésorerie			
Avoirs en comptes courants		2.859.717,69	1.568.320,53
7. Autres actifs		93.640,20	121.260,69
		712.771.464,67	708.929.464,79
Passif			
8. Dettes envers les établissements de crédit			
8.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an	5	188.100.154,79	237.962.630,81
8.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an	5	283.727.007,30	246.675.692,41
9. Dettes sur achats et prestations de services			
9.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		6.871.907,31	7.283.511,14
9.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an		7.085.762,26	4.745.624,61
10. Dettes envers des entreprises liées et envers les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation			
10.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1		174.172,82	168.282,92
10.b) dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an		1.575.575,98	691.506,12
11. Autres dettes			
11.a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an		11.998.814,88	11.677.956,22
		499.533.395,34	509.205.204,23
Actif net		**213.238.069,33**	**199.724.260,56**

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Etat globalisé du portefeuille des Actifs Immobiliers

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Etat globalisé du portefeuille des Actifs Immobiliers [1]
au 31.12.13
(exprimé en EUR)

	Au 31/12/2013				Au 31/12/2012				Variations		
	BGF[2]	Prix d'acquisition	Juste Valeur	%[3]	BGF[2]	Prix d'acquisition	Juste Valeur	%[3]	BGF[2]	Prix d'acquisition	Juste Valeur
Catégorie											
RESIDENTIEL	631.494	245.161.747,97	293 347 053,44	42,50%	695.206	255 942 170,71	300 999 443,27	43,71%	- 63 711	- 10 780.422,74	- 7 652 329,83
BUREAUX	446 842	178 028 338,05	278 628 660,18	40,37%	450.431	173 668 275,75	272 879 263,21	39,63%	- 3 589	2 360.110,30	5.749 398,95
COMMERCIAL	144.230	48.738.184,77	78 277 568,18	11,05%	144.230	47 362 628,23	73 768 231,08	10,71%	-	1 375.556,54	2 509 335,10
MIXTE	49.507	30 041.777,23	38 094 777,23	5,52%	49.507	30 035.921,52	36 963 921,52	5,37%	-	5.855,71	1 130 855,71
Réserve Foncière	4.000	2.934.759,00	3 742 758,93	0,54%	4.000	3 097.349,51	3 661 349,44	0,56%	-	- 162 590,51	- 118 590,51
Autres actifs hors projets	-	151.182,58	151 182,58	0,02%	-	151 182,58	151 182,58	0,02%	-	-	-
Total	1.276.073	503.058.037,60	690.241.998,52	100,00%	1.343.373	510.257.528,30	688.623.391,10	100,00%	- 67.300	- 7.201.490,70	1.618.607,42

[1] Tous les actifs sont situés au Luxembourg
[2] Surface brute constructible par plateau en m² (Bruttogeschossfläche - BGF)
[3] % de la valeur totale du portefeuille (Juste Valeur)

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Informations statistiques

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Informations statistiques

	Actions en circulation au 31.12.2012	Actions émises	Actions rachetées	Actions en circulation au 31.12.2013
COMPARTIMENT 1 RÉSIDENTIEL				
Actions de Commandité ⍵	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1.750	-	-	1.750
Actions ordinaires B	1.750	-	-	1.750
COMPARTIMENT 2 BUREAUX				
Actions de Commandité ⍵	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1.750	-	-	1.750
Actions ordinaires B	1.750	-	-	1.750
COMPARTIMENT 3 COMMERCIAL				
Actions de Commandité ⍵	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1.750	-	-	1.750
Actions ordinaires B	1.750	-	-	1.750
COMPARTIMENT 4 PRIVATIF 1				
Actions de Commandité ⍵	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1.000	-	-	1.000
COMPARTIMENT 5 PRIVATIF 2		Ce compartiment a été lancé en 2014.		
COMPARTIMENT 6 MIXTE				
Actions de Commandité ⍵	250	-	-	250
Actions ordinaires A	1.000	-	-	1.000
Actions ordinaires B	1.000	-	-	1.000

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

Informations statistiques (suite)

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150 333
Informations statistiques

Evolution de la VNI	Souscription	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
COMPARTIMENT 1 RÉSIDENTIEL	*16.12.2009*				
VNI en EUR	375 000,00	76 008,60	71 734,17	61 677,74	46 477,46
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	21,72	20,50	17,62	13,28
VNI par action B	100,00	21,72	20,50	17,62	13,28
COMPARTIMENT 2 BUREAUX	*16.12.2009*				
VNI en EUR	375 000,00	76 013,46	71 802,76	61 756,79	46 556,45
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	21,72	20,52	17,64	13,30
VNI par action B	100,00	21,72	20,52	17,64	13,30
COMPARTIMENT 3 COMMERCIAL	*16.12.2009*				
VNI en EUR	375 000,00	76 013,46	71 802,77	61 756,80	46 556,46
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	21,72	20,52	17,64	13,30
VNI par action B	100,00	21,72	20,52	17,64	13,30
COMPARTIMENT 4 PRIVATIF 1	*16.12.2009*				
VNI en EUR	125 000,00	-174 788,15	-180 707,07	-202 639,14	-223 695,85
VNI par action Ω	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	100,00	-174,79	-180,71	-202,64	-223,70
COMPARTIMENT 6 MIXTE	*31.03.2011*				
VNI en EUR	42 787 983,00	n.a.	202 675 768,21	199 741 708,37	213 322 174,81
VNI par action Ω	0,00	n.a.	0,00	0,00	0,00
VNI par action A	21 393,99	n.a.	101 337,88	99 870,85	106 661,09
VNI par action B	21 393,99	n.a.	101 337,88	99 870,85	106 661,09
COMPARTIMENT 7 DE FUSION	*18.12.2010*				
VNI en EUR	225 000,00	43 154 923,14	n.a.	n.a.	n.a.
VNI par action Ω	100,00	0,00	n.a.	n.a.	n.a.
VNI par action A	100,00	21 577,46	n.a.	n.a.	n.a.
VNI par action B	100,00	21 577,46	n.a.	n.a.	n.a.

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

Etat globalisé des changements de l'Actif Net des Compartiments 1, 2, 3, 4, et 6

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Société en commandite par actions
R.C.S. Luxembourg B 150.333
Etat globalisé des changements de l'Actif Net des Compartiments 1, 2, 3, 4, et 6
pour la période du 1 janvier 2013 au 31 décembre 2013
(exprimé en EUR)

	Note(s)	Exercice 2013	Exercice 2012
Actif Net au début de l'exercice (1)		**199.724.260,56**	**202.710.398,84**
Revenus			
1. Loyers et revenus assimilés		2.268.154,52	2.386.826,41
2. Intérêts et revenus assimilés			
a) provenant d'entreprises liées ou détenues en participations		570,14	0,00
b) autres intérêts et revenus assimilés		2.622.014,53	2.066.948,48
3. Autres produits		573.846,05	1.307.176,72
Total des revenus (2)		**5.464.585,24**	**5.760.951,61**
Charges			
2. Honoraires pour conseil en investissement		181.250,00	285.750,00
3. Honoraires pour gestion par l'associé commandité			
a) Commission de gestion	6	160.000,00	280.000,00
4. Commissions Banque dépositaire et Agent de transfert		202.498,13	286.222,18
5. Honoraires et autres charges		5.013.233,10	4.155.905,85
10. Taxe d'abonnement	7	21.657,19	19.993,69
11. Intérêts et charges assimilées			
b) autres intérêts et charges		9.091.561,82	8.880.171,17
Total des charges (3)		**14.670.200,24**	**13.908.042,89**
Produits de la réalisation d'Actifs		**13.899.325,65**	**57.049.877,99**
Variations de valeur		**8.820.098,12**	**-32.245.583,19**
Résultat des opérations de l'exercice		**13.513.808,77**	**16.657.203,52**
Distributions de dividendes		0,00	-19.643.341,80
Variation de l'Actif Net au cours de l'exercice		**13.513.808,77**	**-2.986.138,28**
Actif net à la fin de l'exercice		**213.238.069,33**	**199.724.260,56**

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Notes sur les Etats Financiers Globalisés au 31.12.2013

Note 1. Forme de société, capital, compartiments

La Société est une société d'investissement à capital variable (« SICAV ») régie par la loi modifiée du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissements spécialisés (« FIS ») qui a été établie pour une durée illimitée sous la forme d'une Société en Commandite par Actions ("SCA") le 16 décembre 2009 et avec un capital initial fixé à 1.250.000 €.

En tant que société en commandite par actions, la Société possède deux catégories différentes d'Actionnaires:

- L'Associé Gérant qui est responsable de la gestion de la Société et de ses Compartiments, le cas échéant, pour des Compartiments spécifiques, conjointement avec un Associé Cogérant spécifique à chaque Compartiment concerné. L'Associé Gérant est OLOS MANAGEMENT S.A., une société anonyme constituée selon les lois luxembourgeoises le 16 décembre 2009 et ayant un capital social de 125.000 €;
- Les associés commanditaires dont la responsabilité est limitée au montant de leur investissement respectif dans la Société et qui ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la Société.

Le capital social de la Société correspond à tout moment à la Valeur Nette d'Inventaire totale de ses Compartiments telle que déterminée selon le Mémorandum de Placement Privé et les Statuts.

Au 31 décembre 2013 les actifs et passifs de la Société sont répartis sur les 5 Compartiments suivants :

- 1 Résidentiel
- 2 Bureaux
- 3 Commercial
- 4 Privatif 1
- 6 Mixte

Dans le cadre des relations avec les créanciers, chaque Compartiment est traité comme une seule entité séparée. Les actifs d'un Compartiment répondent exclusivement des dettes, engagements et obligations attribuables au Compartiment concerné conformément au Mémorandum de Placement Privé. À cet égard, si la Société encourt un engagement afférent à un Compartiment particulier, le recours des créanciers se rapportant à cet engagement, sera limité exclusivement aux actifs du Compartiment concerné.

Note 2. Règles d'évaluation

Les chiffres présentés dans les Etats Financiers représentent la somme des chiffres ligne par ligne de chacun des Compartiments 1, 2, 3, 4, et 6 de Olos Fund S.C.A., SICAV-FIS. Le calcul de la Valeur nette d'Inventaire est effectué en tenant compte des règles d'évaluation précisées ci-dessous :

(1) Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur Juste Valeur. La Juste Valeur des Actifs Immobiliers à développer est déterminée par l'Expert Indépendant et correspond à leur valeur estimée de réalisation future correspondant à un état futur de développement ou d'achèvement potentiel, diminué de toutes les dépenses futures nécessaires à l'accomplissement de ce stade de développement ou d'achèvement et en prenant en compte tous les facteurs de risques connus et les probabilités de réalisation. Pour les constructions en cours la première évaluation par l'Expert Indépendant a lieu après achèvement. Dans le cadre de cette méthode les réalisations d'actifs de type bureaux et retail, d'un montant supérieur ou égal à 2,5 millions d'euros, sont assimilées à des "share deals". En conséquence, seuls des frais de transaction de 2.5% sont déduits de la valeur de sortie brute d'évaluation déterminée par l'Expert Indépendant, en tant que frais d'acquisition, pour déterminer la valeur de sortie nette. Pour les projets résidentiels, les valeurs de sortie nettes estimées par l'Expert Indépendant n'incluent pas les frais d'acquisition qui sont à charge de l'acheteur.

De telles évaluations peuvent être utilisées pendant les douze mois qui suivent l'évaluation à moins qu'il y ait un changement dans la situation générale économique ou dans la condition des Actifs Immobiliers qui nécessite la réalisation d'une nouvelle évaluation dans les mêmes conditions que l'évaluation annuelle. L'Associé Gérant peut opter pour une fréquence d'évaluation différente. Pour l'exercice se terminant au 31 décembre 2013 il a été opté pour une évaluation annuelle. Jusqu'à une nouvelle évaluation toute amélioration ou tout développement peut en principe être pris en compte sur la base du prix d'acquisition ou de revient, incluant tous les coûts, taxes et frais liés. La Société a cependant opté pour ne pas incorporer les frais de financement au prix de revient.

(2) La valeur de toutes espèces en caisse ou en dépôt, des billets à escompte, des effets et billets payables à vue et des comptes à recouvrer, des charges constatées d'avance, des dividendes en espèces et des intérêts déclarés ou courus tels que susmentionnés et non encore perçus, sera réputée être la valeur nominale totale y afférente, à moins qu'il s'avère improbable que cette valeur puisse être payée ou reçue en entier. Cette valeur sera déterminée après déduction de corrections de valeurs appropriées pour refléter leur Juste Valeur.

Notes sur les Etats Financiers Globalisés au 31.12.2013 (suite)

(3) La valeur de tous les titres négociables, n'entrant pas dans le champ de la section (1) ci-dessus et qui sont cotés sur une bourse officielle ou négociés sur un autre Marché Réglementé, sera évaluée au dernier cours disponible sur le marché principal dans lequel les titres sont négociés. Si ces cours ne sont pas représentatifs de la Juste Valeur, cette dernière sera déterminée sur la base de leur valeur probable de réalisation.

(4) La valeur des titres qui n'entrent pas dans le champ de la section (1) ci-dessus, qui ne sont pas cotés ou négociés sur un Marché Réglementé, sera évaluée au dernier prix disponible à Luxembourg. Si ce prix n'est pas représentatif de la Juste Valeur; cette dernière sera déterminée sur la base de leur valeur probable de réalisation.

(5) Les autres actifs seront évalués à la Juste Valeur conformément aux principes et procédures d'évaluation généralement acceptés.

(6) Les Dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

Note 3. Méthodes et règles comptables

1) Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises, et aux pratiques comptables généralement admises.

2) La Société n'établit pas de comptes consolidés et ses comptes ne sont pas consolidés dans un ensemble plus grand.

3) Les frais d'établissement ont été déduits intégralement en tant que charges au titre du premier exercice social.

4) Les comptes annuels de la Société et de ses Compartiments sont établis en Euros.

5) Une opération conclue en monnaie étrangère est comptabilisée en Euros, en convertissant le montant des devises au taux de change en vigueur au moment où l'opération est effectuée. La valeur de tous les actifs et engagements libellés dans une autre devise que l'Euro est convertie aux taux de change applicable au jour de clôture.

6) Aux fins de l'évaluation de ses engagements, la Société peut prendre en compte tous les frais administratifs et autres dépenses de nature régulière ou périodique en les évaluant au titre de l'année entière ou de toute autre période et en imputant le montant retenu proportionnellement aux fractions de cette période.

7) Les biens, engagements, frais et dépenses qui ne sont pas attribués à un Compartiment déterminé, seront affectés à la discrétion de l'Associé Gérant agissant le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision de façon égale aux différents Compartiments ou répartis au prorata de la Valeur Nette d'Inventaire de chaque Compartiment en début ou en fin de période ou en moyenne.

8) Les Actions à émettre par la Société seront considérées comme émises dès la clôture du Jour d'Évaluation de leur émission et leur prix d'émission sera considéré comme un montant à recevoir par la Société jusqu'à la réception du paiement. Les Actions à racheter seront considérées comme émises et en circulation jusqu'à la clôture du Jour d'Évaluation appliqué à ce rachat et leur prix sera considéré comme étant un engagement dès la clôture du Jour d'Évaluation jusqu'au paiement.

9) Le prix de cession des actifs réalisés intègre la quote-part de la marge de promotion sur les projets finalisés.

Note 4. Portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier du Compartiment se situe exclusivement sur le territoire du Grand-Duché du Luxembourg. Le portefeuille a fait l'objet d'une réévaluation en application de la méthode décrite ci-dessus sur base de la considération que le financement adéquat mis en place permettra à la Société de mettre en œuvre sa stratégie à long terme qui consiste à conserver ses actifs jusqu'à leur stade final de développement. Ce stade consiste en principe en la réalisation et mise sur le marché de terrains avec permis de construire et de constructions érigées endéans les maxima admissibles eu égard aux règles urbanistiques applicables et en profitant pleinement des économies d'échelle à l'intérieur de la Société. Il est peu probable qu'une réalisation directe et à court terme de l'ensemble des Actifs Immobiliers permettrait de réaliser un prix dépassant notablement le prix d'acquisition.

Le produit de la réalisation d'actifs est composé des produits de cessions liés aux projets résidentiels et de la quote-part de la marge de promotion sur les projets résidentiels finalisés.

Au 31 décembre 2013, les couvertures d'assurance de la Société couvrent :

- Sa responsabilité civile en cas de dommages à des tiers pour l'ensemble du patrimoine foncier détenu à concurrence d'un maximum de 200 Ha.
- Sa responsabilité pour les terrains avec des constructions vouées à la destruction au titre constructions et au titre de la responsabilité civile en cas de dommage à des tiers.
- Sa responsabilité décennale pour les biens dont elle a joué le rôle de promoteur et au titre de la responsabilité civile en cas de dommage à des tiers.
- Sa responsabilité pour les travaux d'infrastructures et d'aménagements au titre des ouvrages et au titre de la responsabilité civile en cas de dommage à des tiers.
- Conformément aux obligations requises dans le règlement de copropriété, les biens construits et invendus qui sont en copropriété, sont assurés pour tous les dégâts par les organismes de gérance :
  Afin d'être couvert dans tous les cas de figure, la Société bénéficie à partir de 2012, d'une assurance multirisque de second rang.

Note 5. Dettes envers les établissements de crédit

La prolongation de certaines lignes de crédit arrivant à échéance au cours de l'année 2014 est en cours de négociation avec les établissements de crédit concernés. L'Associé-Gérant est confiant au vu de ces négociations que la continuité d'exploitation de la Société est assurée.

Note 6. Commission de gestion et Commission de performance

Conformément aux conditions décrites dans le Supplément de chaque Compartiment inséré au Mémorandum de Placement Privé, des Commissions de Gestion et des Commissions de Performance seront prélevées sur les actifs de chaque Compartiment pour être payées à l'Associé Gérant et, le cas échéant, aux Associés Cogérants. La Commission de Gestion couvrira notamment une rémunération aux conditions normales du marché des services rendus par l'Associé Gérant et le cas échéant l'(les) Associé(s) Cogérant(s) ainsi que toutes les dépenses supportées par ou pour le compte de l'Associé Gérant et, le cas échéant, des Associés Cogérants et tous les frais de bureau et les frais à caractère administratif de l'Associé Gérant et, le cas échéant, des Associés Cogérants, en ce compris les salaires et dépenses du personnel ainsi que les frais de déplacement engagés par les dirigeants de l'Associé Gérant et, le cas échéant, des Associés Cogérants dans l'exercice de leurs fonctions pour la Société, à moins que de telles commissions et charges ne soient directement couverts par le Compartiment concerné.

Notes sur les Etats Financiers Globalisés au 31.12.2013 (suite et fin)

Note 7. Taxe d'abonnement

La Société est assujettie à une taxe d'abonnement annuelle égale à 0,01% de ses Actifs Nets. La Taxe d'Abonnement est payable trimestriellement sur la base des Actifs Nets de la Société, déterminée au dernier jour de chaque trimestre.

Note 8. Distributions

Les Actions Ordinaires confèrent des droits à des distributions tels que décrites dans le Supplément de chaque Compartiment inséré au Mémorandum de Placement Privé, dont le montant sera déterminé par l'Associé Gérant agissant le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision.

L'Associé Gérant et, le cas échéant, les Associés Cogérants, percevront à titre de seule distribution la Commission de Gestion et/ou la Commission de Performance telles que prévues en vertu du Mémorandum de Placement Privé; le montant ou taux de ces commissions étant spécifiés dans le Supplément de chaque Compartiment concerné inséré au Mémorandum de Placement Privé. Les Actions de Commandité ne confèrent aucun droit à une distribution à l'exception des commissions susvisées.

Note 9. Commission d'émission

Une commission de vente à concurrence de maximum 5% du montant de la souscription peut être facturée par l'Associé Gérant, le cas échéant en accord avec l'(les) Associé(s) Cogérant(s) du ou des Compartiment(s) concerné(s) pour le(s)quel(s) l'Associé Cogérant s'est vu reconnaître un tel droit de codécision, aux souscripteurs et peut être attribuée aux agents participant au placement, à l'Associé Gérant et, le cas échéant, aux Associés Cogérants ou au Compartiment concerné selon les termes stipulés dans le Supplément de chaque Compartiment inséré au Mémorandum de Placement Privé.

Note 10. Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

En date du 7 janvier 2014 le Compartiment 5 Privatif 2 a été lancé.
Il n'y pas eu d'autres événements importants survenus après la clôture.